PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Victoria

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

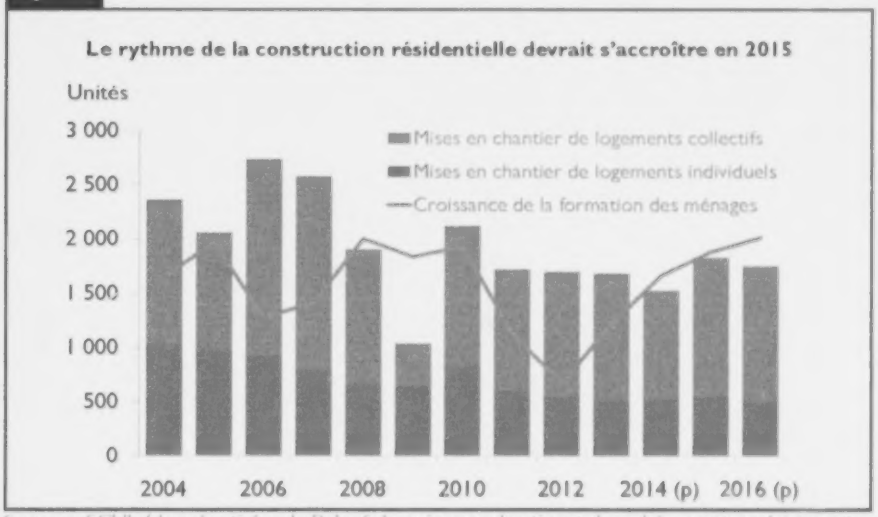
Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants pour Victoria

- Sous l'effet d'une demande croissante, les mises en chantier d'habitations augmenteront pour se chiffrer à 1 825 en 2015. Une légère hausse des taux d'intérêt hypothécaires les fera baisser à 1 750 en 2016. Selon les prévisions[1], le secteur de la construction résidentielle totalisera 1 525 mises en chantier en 2014.
- En 2014, les ventes MLS® devraient augmenter de 12 % pour s'établir à 6 350 unités. L'amélioration de la conjoncture économique et de l'emploi devrait les maintenir à des niveaux comparables en 2015 et en 2016.

Figure 1

Le rythme de la construction résidentielle devrait s'accroître en 2015



Sources : SCHL (données tirées du Relevé des mises en chantier et des achèvements, prévisions et calculs); BC Stats (données et projections sur la croissance des ménages tirées de PEOPLE, 2014)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 22 octobre 2014.

Table des matières

1 Faits saillants pour Victoria
2 La construction résidentielle trouvera un nouvel essor en 2015
3 Le marché de la revente demeurera équilibré
4 La demande d'appartements locatifs restera stable
5 Les perspectives économiques favorisent la demande de logements
6 Les taux hypothécaires
7 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
8 Résumé des prévisions
9 Méthodes D'Enquête

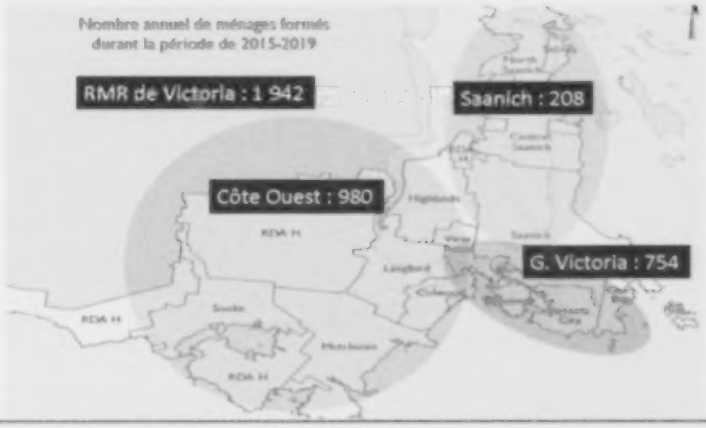
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Les taux d'inoccupation sur le marché locatif ne changeront guère : après une montée minime qui les portera à 3 % cette année, ils descendront à 2,7 % en 2015 et en 2016, lorsque la demande équilibrera l'offre nouvelle.
- Les facteurs économiques fondamentaux, notamment l'emploi et la croissance démographique, favoriseront la stabilité du marché de l'habitation jusqu'à la fin de 2016.

Figure 2

La demande découlant de facteurs démographiques est concentrée



Source : BC Stats (projections tirées de EE.CUBE, 2014)
* G. Victoria comprend Victoria, Esquimalt, Oak Bay et View Royal. Saanich comprend Saanich, Langford, Colwood, Metchosin, Highlands et subdiv. H du district régional de la capitale (RDA H). Saanich comprend Saanich, Sidney, C. Saanich et N. Saanich.

La construction résidentielle trouvera un nouvel essor en 2015

Tout au long de la période prévisionnelle, une légère croissance de l'emploi et de la population, accompagnée de faibles taux d'intérêt hypothécaires, soutiendra la demande sur le marché du neuf de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria. Les stocks inciteront les constructeurs à réduire les mises en chantier de logements collectifs, de sorte que le rythme de la construction résidentielle devrait diminuer de 9 % et se traduire par 1 525 mises en chantier de logements en 2014. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient demeurer au même niveau que l'an dernier et être concentrées dans les collectivités de la côte Ouest.

En 2015, à mesure que l'économie gagnera en vigueur et engendrera une plus forte croissance de l'emploi, le volume des mises en chantier d'habitations devrait monter à 1 825 unités. Cette hausse sera aussi alimentée par le maintien des taux d'intérêt hypothécaires à de faibles niveaux, par l'augmentation du solde migratoire dans la région et par le dynamisme du marché de la revente. Alors que la construction de maisons individuelles devrait connaître une augmentation modérée, les logements collectifs, et plus particulièrement les appartements en copropriété, seront responsables de la plupart des mises en chantier. Le nombre de logements invendus continue de baisser par rapport aux niveaux enregistrés en 2013-2014, ce qui devrait inciter les constructeurs à concrétiser leurs projets de densification dans les quartiers centraux, ce qui viendra répondre à la demande croissante émanant des nouveaux résidents.

Le total des mises en chantier changera peu en 2016 : il devrait se fixer à 1 750. Les logements collectifs occuperont une part plus importante du marché du neuf en raison d'une répartition plus équilibrée de la croissance des ménages entre le noyau urbain et les collectivités de la côte Ouest. La hausse prévue des taux d'intérêt hypothécaires tempérera les effets de la croissance démographique et de la croissance de l'emploi en stabilisant la demande de logements neufs et existants.

Victoria devrait profiter de l'accroissement du solde migratoire et du rythme de formation des ménages[2], qui donneront une forte impulsion à la demande tout au long de la période prévisionnelle. Généralement, sur une décennie, l'augmentation du parc résidentiel est proportionnelle à la croissance des ménages; autrement dit, la demande de logements neufs s'accroît à mesure que des ménages se forment. Dans la RMR de Victoria, 1 660 ménages devraient se former en

[2] Selon la définition de Statistique Canada, un ménage est une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de lieu habituel de résidence ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement dans un établissement ou un logement privé. Le ménage peut se composer d'un groupe familial (famille de recensement), de deux familles ou plus partageant le même logement, d'un groupe de personnes non apparentées ou d'une personne vivant seule. Les membres du ménage qui sont temporairement absents le jour de référence (résidant temporairement ailleurs) sont considérés comme faisant partie de leur ménage habituel.

2014, contre 1 220 en 2013. L'afflux migratoire et l'amélioration des perspectives d'emploi chez les jeunes devraient faire passer ce chiffre à 1 880 en 2015 et à 2 010 en 2016. En moyenne, 1 940 ménages devraient se former chaque année dans la région au cours des cinq prochaines années, soit une hausse non négligeable par rapport à la moyenne annuelle de 1 320 nouveaux ménages enregistrée au cours des cinq dernières années[3].

Le marché de la revente demeurera équilibré

Dans la région de Victoria, le volume des ventes MLS® devrait atteindre 6 350 transactions en 2014, en hausse de 12 % par rapport à son niveau de 2013. Au troisième trimestre de 2014, les ventes MLS® de logements ont augmenté de 15 % par rapport à la période correspondante de 2013, atteignant des niveaux légèrement supérieurs à la moyenne décennale pour la première fois depuis 2010 (voir la figure 3). Sur le marché de la revente, les maisons individuelles, les maisons en rangée et les appartements en copropriété ont tous fait l'objet d'une activité accrue.

Le regain des ventes constaté cette année s'inscrit dans le prolongement d'une tendance à la hausse qui a débuté au milieu de 2013. La demande de logements s'est accrue sous l'effet combiné de la forte croissance de la formation des ménages et de l'amélioration des perspectives d'emploi chez les jeunes. La faiblesse des taux d'intérêt hypothécaires a elle aussi stimulé la demande, notamment en encourageant les acheteurs à profiter des bas taux offerts avant leur éventuelle hausse pendant la période prévisionnelle.

Figure 3

Source : données MLS® désaisonnalisées fournies par l'Association canadienne de l'immeuble (dernières données : septembre 2014)

Figure 4

Sources : Association canadienne de l'immeuble et SCHL (calculs); dernières données : septembre 2014

[3] Sources : BC Stats (données de P.E.O.P.L.E. 2014 publiées en septembre 2014); SCHL (calculs)

À l'approche de la nouvelle année, le marché de la revente se placera globalement sous le signe de la stabilité. En 2015, les transactions se rapprocheront de leur moyenne sur 10 ans grâce à l'accélération escomptée de la croissance de l'emploi : 6 200 logements changeront de mains au cours de l'année, un chiffre qui devrait descendre à 6 000 en 2016 en raison d'un ralentissement de la croissance de l'emploi, d'une concurrence accrue livrée par le marché du neuf et d'une hausse des taux d'intérêt hypothécaires.

Avec l'accélération des ventes et la diminution des inscriptions, le marché de la revente de la région de Victoria est équilibré depuis le printemps de 2013. Il faut remonter avant la crise financière de 2008-2009 pour observer une période aussi longue d'équilibre sur le marché. L'offre et la demande devraient demeurer en équilibre sur tout l'horizon prévisionnel, principalement en raison du niveau constant de reventes projeté. Ainsi, le prix moyen ne subira guère de pressions à la hausse.

Le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles devrait progresser de 1,9 % en 2014 et atteindre 490 000 $. Il augmentera ensuite de 1,5 % en 2015 pour s'établir à 497 500 $, et de 1,6 % en 2016 pour se fixer à 505 600 $. Cette modeste progression des prix de revente sera soutenue par le récent repli du nombre de logements existants sur le marché et par la stabilisation des ventes à un niveau plus élevé.

L'indice des prix des propriétés MLS® (l'IPP MLS®) pour le territoire de la chambre immobilière de Victoria s'est situé à 139,3 en septembre, comparativement à 137,2 au même mois il y a un an, ce qui représente une hausse de 1,5 %. Cette mesure composite utilise le concept d'une propriété de référence (qui comprend les maisons individuelles, les maisons en rangée et les appartements en copropriété). La propriété de référence représente un logement qui possède des caractéristiques communes aux habitations typiques de la région de Victoria.

Le nombre modéré d'inscriptions courantes, l'accroissement des ventes et la stabilité de l'IPP MLS® durant l'année écoulée témoignent des conditions équilibrées qui persistent sur le marché de Victoria.

La demande d'appartements locatifs restera stable

La demande locative devrait suivre le rythme de l'accroissement de l'offre, ce qui assurera la relative stabilité des loyers et du taux d'inoccupation des appartements tout au long de la période prévisionnelle.

Au cours des prochaines années, une modeste croissance de l'emploi et de la population alimentera la demande de logements locatifs dans la RMR de Victoria. À court terme, les logements locatifs traditionnels actuellement en construction ou nouvellement achevés feront croître l'offre plus rapidement que la demande. La proportion d'appartements vacants sur le marché locatif devrait augmenter légèrement, passant de 2,8 % en 2013 à 3 % cette année, puis diminuer en 2015 pour se fixer à 2,7 %, niveau qui devrait se maintenir en 2016, la demande venant équilibrer la nouvelle offre. En raison de cet équilibre entre l'offre et la demande et de la concurrence livrée par le marché locatif secondaire, les augmentations de loyer devraient demeurer modestes pour les unités existantes[4].

Les pouvoirs publics ayant constaté la nécessité d'accroître et de moderniser le parc de logements locatifs dans la RMR de Victoria — plus particulièrement pour les clientèles des jeunes et des aînés, qui occupent des logements se situant au bas de l'échelle des loyers —, certaines politiques d'aménagement et mesures incitatives mises en œuvre par tous les ordres de gouvernement ont soutenu la construction de logements du marché primaire[5]. Ces politiques et mesures portent aujourd'hui leurs fruits. Conjuguées à la demande du marché, elles ont porté la construction de logements locatifs à son plus haut niveau depuis le début des années 1990. Au cours des trois premiers trimestres de 2014, 444 logements locatifs ont été achevés. En septembre 2014, 319 étaient en construction.

Selon les prévisions, l'expansion démographique devrait enrichir la population de la région de Victoria d'environ 4 000 personnes en moyenne par année d'ici 2019[6]. Au

[4] Selon le type et le nombre exact des unités achevées, la moyenne des loyers du marché pourrait augmenter en raison de l'effet de la composition, car le loyer des unités neuves a tendance à être plus élevé.

[5] Par exemple les subventions du City of Victoria Housing Fund, du Capital Region Housing Trust Fund et de BC Housing, le financement pour la préparation de projets de la SCHL et les prêts sans intérêt

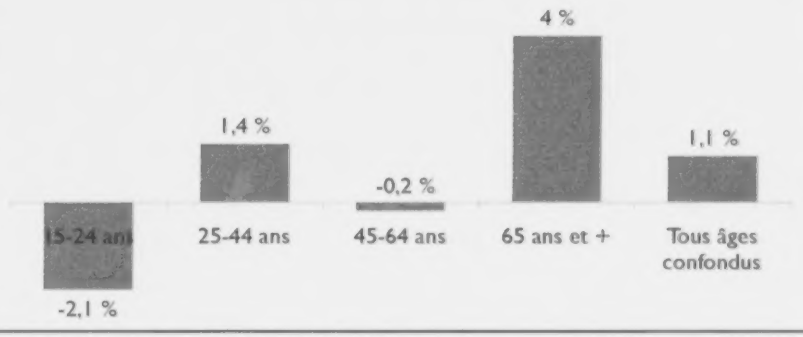
[6] Sources : BC Stats (données de P.E.O.P.L.E. 2014 publiées en septembre 2014); SCHL (calculs)

cours des cinq années à venir, les deux groupes qui devraient fournir les plus gros apports à la population locale, et ainsi être les plus susceptibles de former de nouveaux ménages, sont les personnes de 25 à 44 ans et celles de 65 ans et plus (voir la figure 5). Certains de ces résidents, plus particulièrement ceux qui viennent d'arriver dans la région, opteront pour la location. Le rôle de Victoria comme centre d'enseignement postsecondaire pour le sud de l'île de Vancouver contribue également à la demande visant les logements à louer, et en particulier les appartements du marché traditionnel, dont les loyers sont généralement inférieurs à ceux des appartements privés (détenus par des investisseurs). Alors que leurs perspectives d'emploi continueront de s'améliorer, bien des jeunes parmi les membres de « l'écho-boom »[7] formeront leur propre ménage et resteront locataires durant leurs études postsecondaires et leurs débuts sur le marché du travail, avant de devenir propriétaires. Cette tendance sera renforcée par les prix des logements, relativement élevés à Victoria. Pareillement, les retraités, et en particulier les personnes vivant seules passé l'âge de 70 et même de 80 ans, seront nombreux à occuper le plus longtemps possible un logement locatif, gage de leur autonomie. La tendance actuelle à une longue espérance de vie chez les aînés, qui sont en meilleure santé et plus actifs que jamais, contribuera à maintenir la demande locative.

Figure 5

Les écho-boomers et les retraités soutiendront la demande de logements locatifs

Variation annuelle en pourcentage de la population
RMR de Victoria, 2015-2019



Sources : BC Stats (PEOPLE, 2014); SCHL (calculs)

Les perspectives économiques favorisent la demande de logements

L'économie de la région de Victoria devrait s'améliorer au même rythme que l'économie provinciale, les facteurs fondamentaux tels que la croissance de l'emploi et de la population favorisant la stabilité du marché de l'habitation. Bien qu'à long terme ce soit le vieillissement de la population qui déterminera l'orientation que prendra le marché de l'habitation, les conditions économiques actuelles devraient influencer, à court terme, les choix des ménages en matière de logement.

La diversification de l'économie entraînera une croissance modérée de l'emploi au cours de la période prévisionnelle. La hausse des dépenses de consommation devrait se traduire par une expansion du secteur des services et de l'économie dans son ensemble. La variété des équipements collectifs, la clémence du climat, l'éventail de possibilités d'études, de formation ou d'emploi devraient continuer d'attirer un flux régulier de migrants en provenance d'ailleurs en Colombie-Britannique ou au pays, lesquels contribueront au développement démographique de la région. Alors que l'emploi devrait demeurer stable en 2014, une croissance de 2,2 % et de 1,3 % est attendue en 2015 et en 2016, respectivement[8]. Parallèlement, le taux de chômage, qui compte déjà parmi les plus bas de la province, passera de 5,3 % en 2014 à 5 % en 2016.

Fort de plusieurs grands établissements d'enseignement postsecondaire, le secteur de l'éducation de Victoria est une solide source d'emplois et, vu sa vaste population étudiante, de locataires. Véritables pépinières d'entreprises en démarrage, ces établissements, de même qu'un secteur de la technologie en plein essor, stimuleront le marché de l'emploi dans la région.

[7] Dans la présente analyse, les écho-boomers sont définis comme étant les personnes âgées de 15 à 24 ans.

[8] Sources : Conference Board du Canada (Metropolitan Outlook); SCHL (calculs)

Les investissements dans le secteur non résidentiel, y compris les infrastructures de transport, la rénovation et les aménagements commerciaux, dont les magasins de détail, devraient être porteurs d'emplois cette année et l'année prochaine. Au premier semestre de 2014, la valeur des permis émis pour construire des immeubles commerciaux, industriels, publics et institutionnels dans la région de la capitale s'est maintenue au niveau élevé enregistré pendant la période correspondante de 2013, durant laquelle elle s'était accrue de 63 % par rapport à l'année précédente.

La dépréciation du dollar canadien continuera de profiter au secteur du tourisme, grand fournisseur d'emplois directs et indirects dans la région. Selon l'aéroport international de Victoria, le nombre de passagers aériens s'est accru de 6,2 % au cours des huit premiers mois de 2014 par rapport à la même période en 2013 et a atteint un sommet sans précédent en août. Les navires de croisière, qui amènent chaque année un grand nombre de touristes, devraient accoster 235 fois en 2015, un chiffre record qui représente une hausse par rapport aux 206 amarrages enregistrés en 2014, selon l'autorité portuaire de Victoria. Le secteur de la construction navale de Victoria devrait par ailleurs bénéficier de la réalisation de plusieurs grands projets nationaux et internationaux.

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Population	La croissance démographique devrait s'accélérer tout au long de la période prévisionnelle, alimentée principalement par la migration nette dans la région.
Emploi	La diversification de l'économie entraînera une croissance modérée de l'emploi au cours de la période à l'étude. Alors que le taux d'emploi devrait demeurer stable en 2014, une croissance de 2,2 % et de 1,3 % est attendue en 2015 et en 2016, respectivement.
Revenus	La rémunération hebdomadaire moyenne réelle est demeurée stable pendant les trois premiers trimestres de 2014, ce qui favorisera quelque peu la demande de logements en 2015.
Marché de la revente	Le marché de la revente devrait demeurer équilibré tout au long de la période prévisionnelle.
Offre de logements achevés et non écoulés	L'offre de logements collectifs accuse un repli depuis le milieu de l'année par rapport aux chiffres récents, mais demeure élevée dans une perspective historique. En 2014, l'offre de maisons individuelles s'est maintenue aux alentours de sa moyenne à long terme.
Écoulement	Le nombre de logements écoulés est demeuré stable en 2014. Il devrait s'accroître pendant la période prévisionnelle en raison de la hausse de la demande sur le marché du neuf.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- L'endettement des ménages canadiens par rapport à leurs revenus pourrait les rendre plus vulnérables aux chocs économiques. Par exemple, si les taux d'intérêt augmentaient de façon marquée ou si la conjoncture devait grandement se détériorer sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leurs actifs, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que beaucoup de prêts hypothécaires sont à modalités fixes.
- Une amélioration de l'économie et de l'emploi plus prononcée que prévue dans divers secteurs pourrait accroître le solde migratoire dans la RMR de Victoria, ce qui rehausserait la demande sur les marchés du neuf et de la revente par rapport aux prévisions.

Résumé des prévisions RMR de Victoria Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	609	552	514	525	2,1	550	4,8	500	-9,1
Logements collectifs	1 033	1 148	1 171	1 000	-14,6	1 275	27,5	1 250	-2,0
Jumelés	84	86	60	56	-6,7	75	33,9	70	-6,7
Maisons en rangée	198	114	76	76	0,0	100	31,6	95	-5,0
Appartements	751	948	1 035	868	-16,1	1 100	26,7	1 085	-1,4
Tous types de logement confondus	1 642	1 700	1 685	1 525	-9,5	1 825	19,7	1 750	-4,1
Prix moyen ($)									
Logements individuels	667 023	653 278	690 646	680 000	-1,5	696 000	2,4	715 000	2,7
Prix médian ($)									
Logements individuels	610 000	529 900	586 000	580 000	-1,0	589 000	1,6	600 000	1,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-1,6	-2,8	-1,3	-0,7	-	0,4	-	0,4	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 773	5 460	5 691	6 350	11,6	6 200	-2,4	6 000	-3,2
Nouvelles inscriptions MLS®	13 427	12 766	11 417	11 600	1,6	11 600	0,0	11 500	-0,9
Prix MLS® moyen ($)	498 300	484 164	480 997	490 000	1,9	497 500	1,5	505 600	1,6
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	2,7	2,8	3,0	0,2	2,7	-0,3	2,7	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 045	1 059	1 068	1 070	0,2	1 075	0,5	1 075	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	819	828	833	850	2,0	860	1,2	860	0,0
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	182 000	186 100	183 700	183 700	0,0	187 700	2,2	190 200	1,3
Croissance de l'emploi (%)	-0,8	2,3	-1,3	0,0	-	2,2	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	6,1	5,4	5,2	5,3	-	5,1	-	5,0	-
Migration nette	702	3 388	2 965	3 000	1,2	3 100	3,3	3 300	6,5

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

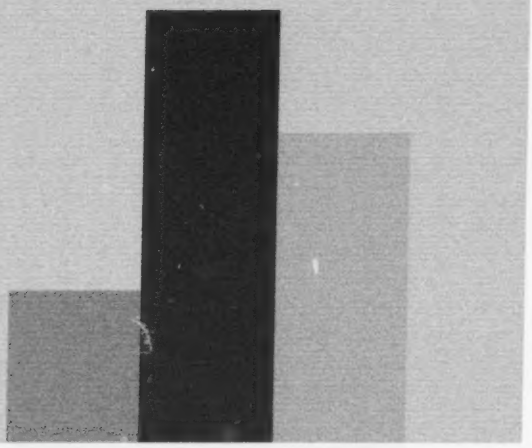
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64369_2014_B02